

## I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WR** Reines Wohngebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO)

**GRZ** Grundflächenzahl

**z.B. I** Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)

**O** Offene Bauweise

**Baugrenze**

### 4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**---** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### 5. Sonstige Planzeichen

**---** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**---** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**←→** Firstrichtung

### 6. Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 und § 6 LBauO)

**FD** Flachdach

**SD** Satteldach

### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2, Abs. 4 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHLE DER VOLLGESCHOßE	WR 1	I	WR 2	II	WR 3	II	WR 4	II
GRZ	BAUWEISE	0,4	o	0,4	o	0,4	o	0,4	o
DACHFORM	WANDHÖHE	SD	---	SD	3,80 m	SD	---	SD	3,80 m

## II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Reines Wohngebiet (WR)

- Das im Bebauungsplan gemäß § 3 BauNVO festgesetzte reine Wohngebiet (WR) dient dem Wohnen.
- In dem reinen Wohngebiet WR sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 3 Abs. 2 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude,
  - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.
- In dem reinen Wohngebiet WR können gem. § 3 Abs. 3 BauNVO folgende Arten von Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- In dem reinen Wohngebiet WR sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen.
- Zu den nach § 3 Abs. 2 BauNVO zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen ist bis zu einer max. GRZ von insgesamt 0,6 zulässig.
- 2.2 Als unterer Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen wird das Höheniveau der das Baugrundstück erschließenden Straße (Oberkante Fertigausbau der Erschließungsstraße, zu messen an der Straßenbegrenzungslinie) festgesetzt.
- 2.3 Die Wandhöhe wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut (bei Flachdächern inkl. Attika), gemessen in der Mitte der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.

### 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Ebenerdig nicht überdachte Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen errichtet werden, wenn sie einen Abstand von mind. 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 4.2 Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem umbauten Raum von max. 50 m<sup>2</sup> zulässig.

### 5 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO RLP)

#### 5.1 Dachgestaltung

- 5.1.1 Die festgesetzten Dachformen gelten für alle Dächer über Hauptgebäuden, d.h. Gebäude, die weder Nebengebäude noch Garage sind. Auf den straßenabgewandten, rückwärtigen Gebäudeseiten und auf untergeordneten Gebäudeteilen der Hauptgebäude sind ausnahmsweise auch hiervon abweichende Dachformen zulässig.
- 5.1.2 Mehrere Gauben und Dacheinschnitte zusammen dürfen 2/3 der Traufhöhe nicht überschreiten.
- 5.1.3 Die Dacheindeckung ist nur in schwarzem bis grauem Farbton der natürlichen Farbenvielfalt von Schiefer zulässig.
- 5.1.4 Garagen sind mit Flachdächern zu erstellen.

#### 5.2 Einfriedungen

- 5.2.1 Einfriedungen in Form blickundurchlässiger, freistehender Mauern bzw. geschlossener, nicht transparenter Zäune werden zum Straßenraum hin auf die Höhe von max. 1,20 m beschränkt. Andere, blickdurchlässige Einfriedungen werden zum Straßenraum hin auf die Höhe von max. 2,00 m beschränkt.

## III HINWEISE

### 1 Radon

Gemäß Radonprognose des Landesamtes für Geologie und Bergbau liegt das Plangebiet innerhalb eines Bereiches in welchem mit einem erhöhten (40 - 100 kBq/cbm) und lokal hohem Radonpotential (>100 kBq/cbm) in und über einzelnen Gesteinshorizonten zu rechnen ist.

Für einen Neubau empfehlen sich die folgenden einfachen vorbeugenden Maßnahmen, die ohnehin bereits im Wesentlichen dem Stand der Technik entsprechen:

- Die Bodenplatte sollte aus konstruktiv bewehrtem Beton mit einer Mindeststärke von 15 cm bestehen.
- Die Kellerwände sollten mit einer fachgerechten Bauwerksabdichtung nach DIN 18195-4 gegen angreifende Bodenfeuchte geschützt werden. Das Dichtmaterial sollte radondicht sein und so elastisch, dass es auch kleine entstehende Risse überbrücken kann.
- Im Perimeterbereich des Gebäudes sollte eine komplett geschlossene durchgängige radondichte Sperrschicht eingebaut werden. Durchdringungen durch diese sind radondicht abzudichten.
- Die Hinterfüllung vor den Kellerwänden sollte mit einem nicht bindigen Material wie Kies oder Splitt erfolgen. An diese muss die kapillarbrechende Schicht unter dem Gebäude angeschlossen werden, so dass ein Teil des Radons unter dem Gebäude an die Oberfläche treten kann. Voraussetzung dafür ist aber, dass die Oberfläche dieser Drainage nicht versiegelt wird und Frostschürzen oder ähnliches die Gasmigration nicht behindern.
- Gegebenenfalls eine Gasdrainage, vor allem unter großflächigen Gebäuden.

Weitere Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radoninformationsstelle im Landesamt für Umweltschutz, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

## 2 Weiteres

- Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauten oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.
- Werden Indizien für Bergbau vorgefunden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers zu einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung empfohlen.
- Bei Neubauten und Erweiterungen wird der Anschluss von Oberflächenwasser an das öffentliche Entwässerungssystem für 30 % der Grundstücksfläche als maximaler Befestigungsgrad von den Stadtwerken Trier zugelassen, einschließlich aller Zuwegungen und befestigten Flächen. Bei Überschreitung dieses Befestigungsgrades sind geeignete Maßnahmen zur Versickerung bzw. Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers zu treffen. Der Nachweis ist im Entwässerungsantrag zu erbringen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass für Neubauten aufgrund der Geländeneigung in Verbindung mit der Kanaltiefe, Hebeanlagen zur Entwässerung erforderlich werden können.

### Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	03.04.2014
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	06.05.2014
3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	02.02.2017
4. Ortsübliche Bekanntmachung des Ortes und der Dauer Auslegung vom 15.02.2017 bis 20.03.2017	07.02.2017
5. Satzungsbeschluss durch den Stadtrat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	28.06.2017
6. Ausfertigung	29.06.2017
7. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses und Inkrafttreten gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	11.07.2017

### Für die Richtigkeit der Planunterlage

Hiermit wird bescheinigt, dass die Grenzen und die Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters (Stand: 02.09.2016) übereinstimmen.

Trier, den 26.06.2017  
 gez. i.V. Adamy  
 Amt für Bodenmanagement  
 und Geoinformation

### Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (und baurechtlichen Festsetzungen) wird hiermit ausgefertigt und seine Bekanntmachung nach Maßgabe des § 10 Abs. 3 BauGB und § 24 Abs. 3 GemO angeordnet. Es wird bestätigt, dass die Beschlüsse ordnungsgemäß zu Stände gekommen sind.

### Für die städtebauliche Planung

Trier, den 29.06.2017  
 gez. A. Ludwig  
 Beigeordneter

Trier, den 29.06.2017  
 gez. W. Leibe  
 Der Oberbürgermeister

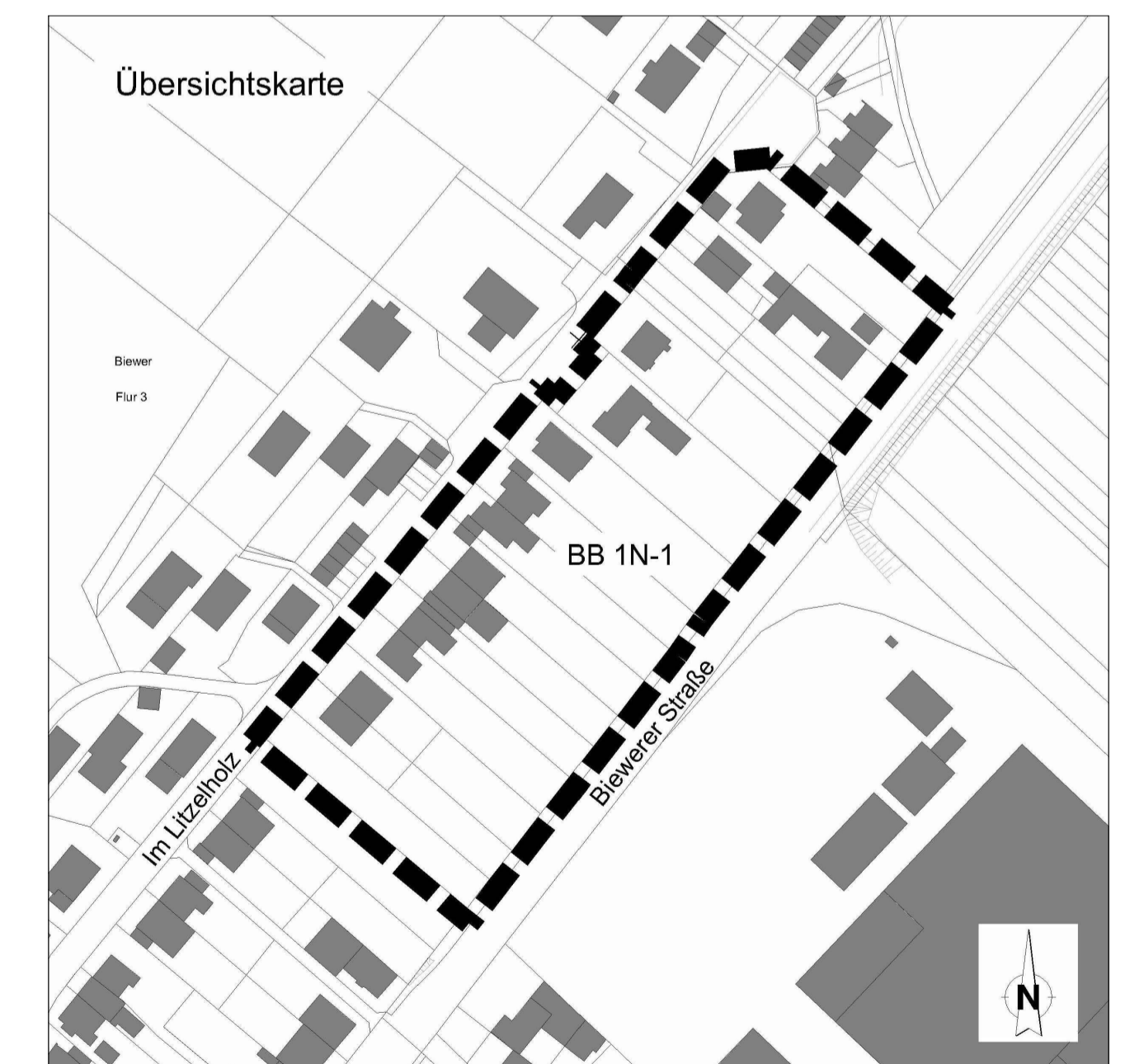
## BEBAUUNGSPLAN

und örtliche Bauvorschriften  
 der Stadt Trier

## BB 1N-1

Biewerer Straße Nord  
 der Stadt Trier

Gemarkung Biewer, Flur 3  
 Gemarkung Pfalzel, Flur 13



## BB 1N-1

Registrier-Nr.  
**566**

Stand: 05/2017  
 Satzungsbeschluss

Biewerer Straße Nord

